

корректировку целей и методов достижения.

Системный анализ преимуществ, слабых сторон, возможностей и угроз для города – мощный инструмент стратегического управления, который приносит реальную пользу муниципальным образованиям.

В полной мере все конструктивные элементы стратегического планирования и стратегического управления еще предстоит внедрить в практику работы муниципального управления.

Получено 15.06.2004

ББК 65.9 (2) 441

Н.Ф.КУШНИР, В.Ф.КАРАГОЗ

Харьковский городской исполнительный комитет

РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА г.ХАРЬКОВА

Рассматривается реформирование жилищного хозяйства города как путь выхода из кризисного состояния отрасли.

Проблема сохранности и содержания жилищного фонда всегда была и остается одной из самых острых социально-экономических проблем.

На протяжении последних лет практически все жилищные предприятия находятся в кризисном финансовом состоянии, сложившемся из-за неполной компенсации из государственного бюджета льгот и субсидий по квартирной плате, низкой платежеспособности населения, постоянного недофинансирования капитального ремонта, несоответствия действующих тарифов фактическим затратам на содержание жилищного фонда.

Изменить сложившуюся ситуацию возможно лишь путем планомерного комплексного реформирования отрасли, ориентированного на создание рынка услуг и внедрение конкурентной среды в жилищной сфере, демонополизацию и структурные изменения в управлении жилищным хозяйством, стабилизацию финансового состояния жилищно-эксплуатационных предприятий и др. [2].

Реформирование жилищного хозяйства г.Харькова было начато еще в 1992 г., с момента принятия Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда». Харьков стал одним из первых городов, где начали создаваться объединения совладельцев многоквартирных домов, привлекаться на конкурсной основе негосударственные предприятия для обслуживания жилищного фонда. Результаты

проведенных в нашем городе экспериментов по этим вопросам легли в основу принятия соответствующих законодательных и нормативных актов на государственном уровне.

В 2000 г. решением сессии Харьковского городского совета была утверждена «Программа реформирования жилищного хозяйства г. Харькова на 2001-2002 гг.», определившая основные пути реформирования отрасли, направленные на улучшение качества предоставляемых услуг и удешевление их стоимости путем создания конкуренции и снижения налогового пресса.

Создание конкуренции дало возможность, несмотря на инфляцию, сдерживать рост тарифов на вывоз бытовых отходов и техническое обслуживание лифтов. Переход жилищно-эксплуатационных предприятий на упрощенную систему налогообложения позволил сократить налоговые платежи и направить сэкономленные средства на погашение задолженности по заработной плате, на расчеты за энергоресурсы и др.

Последующие шаги реформирования отрасли нашли логическое продолжение в «Программе развития и реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Харькова на 2003-2010 гг.» [1], утвержденной решением сессии Харьковского городского совета.

В рамках данной Программы получили дальнейшее развитие и более детальную конкретизацию такие важные и социально-значимые проблемы как:

- Улучшение технического состояния жилищного фонда за счет увеличения объемов капитального ремонта и замены конструктивных элементов и инженерного оснащения жилых домов.

В 2000 г. объем финансирования капитального ремонта жилищного фонда г. Харькова составлял 6% от норматива, в 2003 г. из местных бюджетов профинансировано 30% от нормативной потребности.

- Создание безопасных условий для проживания в ветхом и аварийном жилищном фонде. Предоставление жилищно-эксплуатационным предприятиям финансовой поддержки для обеспечения надлежащих условий проживания в ветхом жилищном фонде.

В аварийном и ветхом состоянии в г. Харькове находятся около 1500 жилых домов коммунальной собственности, в которых проживают свыше 6 тыс. семей. Начиная с 2003 г., на изготовление технической документации и поддерживающий ремонт ветхих жилых домов выделяются средства из местных бюджетов. Кроме того, для проживающих в ветхом жилищном фонде установлена льгота по оплате за содержание жилья в размере 50%. Потери жилищно-эксплуатационных предприятий от предоставления льгот по оплате за проживание в

ветхом жилищном фонде компенсируются из городского бюджета.

➤ Передача ведомственного жилищного фонда и обслуживающих его сетей в коммунальную собственность.

Программой предусмотрено завершение передачи ведомственного жилищного фонда в коммунальную собственность территориальной громады города. Ежегодно в местных бюджетах предусматриваются средства для выполнения ремонтно-восстановительных работ в жилых домах, принятых от ведомств.

➤ Внедрение ресурсоэнергосберегающих технологий в жилищном фонде, выполнение Программы установления приборов учета и регулирования потребления энергоресурсов в жилых домах.

В связи с отсутствием целевого финансирования для выполнения государственной Программы, вопрос установления приборов учета и регулирования потребления энергоресурсов в жилых домах решается на местном уровне за счет внутренних резервов.

➤ Закрытие подъездов многоквартирных жилых домов и передача их под охрану жителям.

Во исполнение соответствующей программы отремонтированы и сданы под охрану жителям 72% подъездов от их общего количества. Кроме того, с целью обеспечения сохранности инженерного оборудования жилых домов, подъезды закрываются на ключ и кодовые замки.

➤ Формирование системы института собственника жилья путем стимулирования его приватизации, создания объединений совладельцев многоквартирных домов.

В городе посредством сообщений в СМИ и проведения общих собраний с жильцами ведется активная разъяснительная работа относительно преимуществ создания объединений совладельцев многоквартирных домов. В городском бюджете с 2003 г. с целью поддержания вновь создаваемых объединений выделяются средства на подготовку их регистрационной документации.

➤ Привлечение общественности к управлению процессами содержания жилищного фонда.

Широкое распространение получило создание в жилых домах таких общественных формирований, как домовые комитеты. В настоящее время в городе функционирует около 2500 домовых комитетов. Основной целью их деятельности является помощь жилищно-эксплуатационным предприятиям в осуществлении мероприятий по содержанию жилых домов и придомовых территорий в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

➤ Проведение работы по реструктуризации задолженности насе-

ления по оплате за жилищные услуги в соответствии с Законом Украины.

Жилищно-эксплуатационными предприятиями ведется активная работа по заключению договоров на реструктуризацию задолженности населения по квартирной плате как непосредственно на местах, так и через специально созданные комиссии при исполкомах районных советов. С момента введения в действие Закона заключено около 10000 договоров на реструктуризацию на общую сумму более 5 млн. грн.

➤ Создание конкурентной среды в обслуживании жилищного фонда путем:

- привлечения негосударственных предприятий и исполнителей услуг по содержанию жилья (в сфере санитарной очистки, технического обслуживания лифтов и др.) на конкурсных основаниях. Услуги по вывозу бытового мусора оказывают 14 предприятий разных форм собственности, по техническому обслуживанию и ремонту лифтового хозяйства - 10 специализированных предприятий;

- проведения закупок работ по капитальному и текущему ремонтам на основе тендерной процедуры;

- реорганизации жилищно-эксплуатационных предприятий, выделения из их состава структурных подразделений – жилищно-эксплуатационных участков и создания на их базе коммунальных предприятий – самостоятельных субъектов предпринимательской деятельности, которые применяют упрощенную систему налогообложения.

В настоящее время обслуживанием жилищного фонда коммунальной собственности города заняты 62 коммунальных и 10 негосударственных предприятий. Для выполнения работ по санитарной очистке придомовых территорий привлечены 13 частных предприятий и 12 частных предпринимателей.

Проведенная в городе реорганизация системы управления жилищным фондом путем создания самостоятельных коммунальных предприятий, работающих на упрощенной системе налогообложения, позволила на определенное время вывести эти предприятия из финансового кризиса: погасить задолженность по заработной плате, повысить ее уровень, рассчитаться за потребленные энергоресурсы, а также позволила сохранить кадровый потенциал жилищного хозяйства.

Новые проблемы, продиктованные временем, такие как введение минимальной заработной платы в размере 205 грн., введение для предприятий-единоналожников отчислений в Пенсионный фонд в размере 32 %, повышение тарифов на обезвреживание бытового мусора, по-

вышение цен на материалы и ГСМ, несовершенство законодательной базы, не позволяющее выстроить вертикаль управляемости и контроля в схеме «заказчик - подрядчик» жилищных услуг, привели к необходимости поиска новых путей реформирования жилищной системы.

Опыт работы созданных коммунальных предприятий показал целесообразность реорганизации, направленной на укрепление нижнего звена управления жилищным хозяйством и повышение уровня его ответственности за конечные результаты работы.

Что касается среднего звена управления процессами жилищного фонда города на районном уровне, представленного ныне действующими коммунальными производственными жилищными ремонтно-эксплуатационными предприятиями (КПЖРЭП), то оно требует дальнейшего усовершенствования.

Отношения КПЖРЭП и малых коммунальных жилищно-эксплуатационных предприятий (КЖЭП) строятся на договорных основаниях. При этом КПЖРЭП, на балансе которых находится жилищный фонд, практически находятся в зависимости от нижнего звена, так как содержатся за счет отчислений КЖЭП и не имеют рычагов материального и административного воздействия на них.

Ограниченная управляемость со стороны среднего звена – КПЖРЭП, как следствие, ставит под сомнение объективность контроля с его стороны за качеством жилищных услуг, оказываемых нижним звеном – КЖЭП.

В настоящее время разрабатывается и готовится к утверждению новая схема районного звена управления жилищным хозяйством. Предположительно, такой структурой должно стать районное жилищное управление (РЖУ), финансируемое за счет средств городского бюджета, что позволит сделать его финансово независимым от КЖЭП и возложить на него основные функции контроля за исполнением правил и норм технической эксплуатации и ремонта жилых домов.

1. Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства м. Харкова на 2003-2010 рр. (Колектив авторів під керівництвом Шутенка Л.М., Бабаєва В.М., Семенова В.Т.). – Харків: ХДАМГ, 2003. – 205 с.

2. Эффективная и прозрачная жилищно-коммунальная политика: Сборник материалов / Под общ. ред. М.Ю.Савельева. – Ижевск, 2002. – 186 с.

Получено 04.06.2004